

Pénurie de logement: quelques solutions

Nous vivons une crise aiguë du logement. Les solutions communément proposées étant inadéquates, tribu'architecture propose quelques mesures à prendre pour bâtir sans tomber dans les travers de la zone villa ou des grands ensembles d'habitation.

Il y a pénurie de logements!

Nous vivons une crise aiguë du logement. Le taux de vacance dans le canton de Vaud est actuellement de 0,2% alors qu'on parle de pénurie à partir d'un taux de 1,5%. Il y a trois causes principales à cette crise : la forte augmentation démographique; les exigences des ménages en espace ont augmenté; enfin, les investisseurs privés et publics ayant déserté le secteur de la construction, le nombre de nouveaux logements construits a diminué de moitié en dix ans.

Conséquences : les loyers augmentent, de plus en plus de personnes ne trouvent pas un logement adéquat et l'exode rural se généralise.

L'exode rural comme solution ?

Dès lors, certains affirment qu'il n'y a plus de place en ville, que les procédures administratives sont trop longues et trop lourdes et découragent les investisseurs. La solution proposée est de déclasser les zones agricoles et villas pour y construire des logements HLM. Le résultat d'une telle attitude est d'aggraver encore plus le problème de la périurbanisation, en rejetant le logement hors des centres urbains. Cette urbanisation a comme conséquence d'éloigner les gens et d'augmenter la proportion des trajets en voiture. Ainsi pour se rendre à son travail et en revenir, le Vaudois passe environ une heure et demie par jour à se déplacer et parcourt environ 40 km.

Alors y a-t-il pénurie réellement à cause du manque d'espace ? N'y a-t-il pas d'alternative à cet urbanisme qui gaspille l'espace et génère des mouvements parasites ?

Il reste de l'espace en ville!

Alors qu'on manque de logements, il reste en ville de nombreux **bâtiments vides**, en général des bureaux ou des locaux industriels. Dans la plupart des cas, il suffirait de peu pour réaffecter ces surfaces en logements bien situés et équipés.

La commune de Lausanne compte aussi des **zones délaissées** sans raison, telles le quartier du Vallon, entre le bois de Sauvabelin et le quartier de la Sallaz, sur la ligne du futur M2. Alors pourquoi ne pas profiter pour bâtir du logement de qualité dans une situation idéale puisque la réalisation de l'usine d'incinération de Tridel prévue dans le haut de la vallée produira très peu de trafic grâce à son déchoduc.

D'autre part, **il reste de la place dans des quartiers déjà urbanisés**. L'analyse ci-dessous permet de comparer quatre quartiers lausannois et présente différentes manières d'utiliser l'espace. Chaque quartier a une occupation et une utilisation du sol. Le coefficient d'**occupation** du sol (COS) est l'occupation la surface bâtie par rapport à la parcelle ($COS = SURF. \text{ BÂTIE} / SURF. \text{ PARCELLE}$). Si toute la parcelle est bâtie, le cos est de 1. Le coefficient d'**utilisation** du sol (CUS) est la somme de toutes les surfaces habitables par rapport à la parcelle ($CUS = SURF. \text{ TOTALE HABITABLE} / SURF. \text{ PARCELLE}$). Le CUS est utile pour déterminer la rentabilité d'un projet.

La Cité:

COS: 0,96

CUS: 5,29

La quasi totalité de la parcelle est occupée. Il n'y a aucun espace perdu et l'espace public - les rues, les places, ... - est clairement défini par un front bâti. Par contre, le sol est occupé et utilisé de manière excessive, causant des problèmes de salubrité. Il n'y a donc pas d'espace extérieur privé.



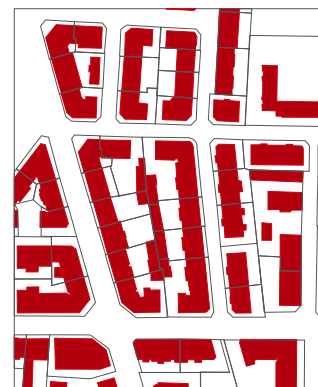
Cité

Avenue de la Harpe:

COS: 0,50

CUS: 3,01

La parcelle est occupée à 50%. Ceci permet de qualifier un côté rue, tenu par un front, et un côté cour privée. Par contre, la sur-densification en hauteur de ces parcelles fait qu'aujourd'hui, l'espace de la cour est occupé essentiellement par des voitures.



Harpe

Bellevaux:

COS: 0,23

CUS: 1,59

Le bâti se présente comme une série de volumes qui ne définissent pas de rue et ne qualifient aucun espace. Conséquence des dimensions excessives des bâtiments, les espaces extérieurs, ainsi que les rues, sont hors d'échelle et très peu utilisables. La parcelle est sous-occupée. Il est possible de densifier sur les nombreux espaces résiduels produits par ce type d'urbanisme.



Bellevaux

Chailly:

COS: 0,11

CUS: 0,31

Le bâti est implanté en milieu de parcelle, conformément aux règles de distances aux limites et d'interdiction de l'ordre contigu. La parcelle est par conséquent très largement sous-occupée. Souvent, il ne définit ni arrière - cour - ni avant - rue - mais multiplie des espaces résiduels.



Chailly

Les deux derniers exemples ne sont pas seulement problématiques par leur utilisation insuffisante de l'espace, mais aussi par leur monofonctionnalité. Ils sont uniquement utilisés pour le logement, et ont tendance à être des cité-dortoirs.

L'analyse montre qu'il reste de la place dans de nombreux quartiers de la ville. Pourquoi ces vides inutiles et résiduels? Ils sont hérités de l'urbanisme moderniste et résultent des règles de distances aux limites et de l'interdiction de l'ordre contigu. Ces espaces sont par exemple les dégagements des grands ensembles d'habitation, qui sont en outre surdimensionnés, ségrégatifs et mono-fonctionnels. Or, si on ne considère que le domaine privé, ils sont difficilement utilisables pour être bâtis.

Il y a de la place sur l'espace public!

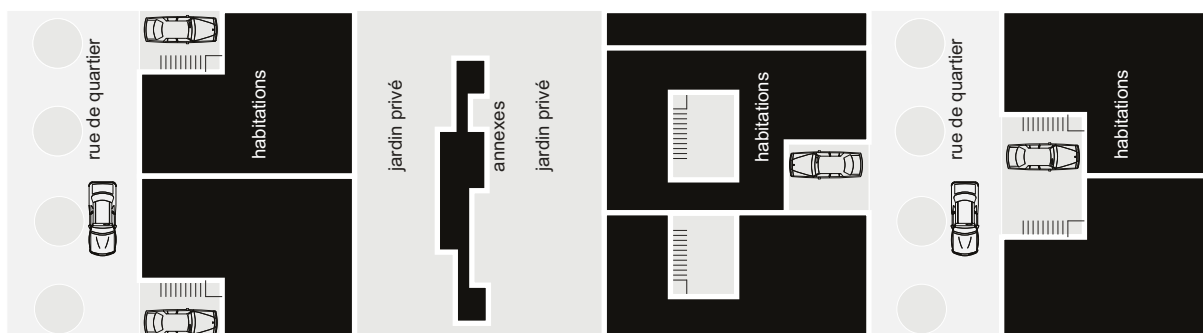
C'est en pensant le domaine privé avec l'espace public qu'il sera possible d'arriver à une solution réaliste. Le bâti doit se réappropriier l'espace confisqué par l'urbanisme des années 60'. Parallèlement, les rues doivent redevenir des espaces de dégagement du bâti, des lieux de vie pour se rencontrer, jouer, etc. Ainsi les pénétrantes urbaines - à Lausanne les rues de la Borde, du Grey, de St.-Martin, etc. - conséquence d'une politique urbanistique périmée, doivent être redessinées et redimensionnées à la baisse pour libérer de l'espace utilisable.

Densifier en améliorant le cadre de vie

Il ne s'agit pas de sur-densifier la ville, mais de rendre habitable ses non-lieux et d'en profiter pour y améliorer la qualité de vie. Par exemple, il n'est pas nécessaire de construire en hauteur: pour une surface au sol donnée, l'augmentation de la densité devient négligeable dès le 4^e étage! Il faut donc privilégier des espaces de qualité et construire des bâtiments à échelle humaine et un CUS de 2 plus ou moins 0,5 est tout à fait réaliste (cf. étude-test sur le centre de Renens, rapport complet disponible sur www.tribu-architecture.ch). L'exemple de la Harpe ci-dessus montre qu'avec un CUS trop élevé, les espaces vides sont confisqués par la voiture plutôt que de servir au dégagement des habitations.

Il faut donc:

- Premièrement, retrouver un **urbanisme de la proximité** en densifiant prioritairement en continuité avec le bâti. Cette proximité garantit l'accessibilité de tous par les transports publics, à vélo ou à pied, et diminue les déplacements d'agglomération parasites.
- Deuxièmement, densifier, tout en diversifiant les activités des quartiers. En augmentant la **variété des usages** dans les quartiers, on peut améliorer leur attractivité. Il est donc nécessaire de rationaliser l'espace, c'est-à-dire de combler ces vides non qualifiés et inutiles en y ajoutant de nouveaux logements mais aussi différents services, ateliers, serres, etc.
- Troisièmement, pour donner au quartier une unité et un caractère urbain, il est essentiel de le structurer à partir de l'espace public et non pas de l'espace privé. Les règles d'implantation proposées doivent concerner les espaces publics et les rapports que le bâti doit entretenir avec la rue.



plan-type d'un quartier, étude-test pour le centre de Renens, 2001

La fuite des résidents à l'extérieur des villes n'est pas une fatalité car on peut offrir à la fois une bonne rentabilité du terrain et des conditions d'habitations intéressantes en ville! Il est impératif de recadrer le débat et apporter des solutions alternatives aux solutions communément proposées, sans effet ou ayant des effets secondaires indésirables.

Mesures à prendre:

- Densifier les zones délaissées, comme le Vallon, Malley, etc. et profiter d'y développer un urbanisme de la proximité. Le futur PGA lausannois, actuellement en révision, doit prévoir l'urbanisation de ces zones (PGA: plan général des affectations. Ce plan définit les droits des propriétaires quant au mode d'utilisation du sol. Pour info: www.cadredevie.ch).

- Favoriser la reconversion de locaux industriels ou administratifs en logements. Le futur PGA doit faciliter les changement d'affectation en logement.

- Autoriser l'implantation du bâti en limite de parcelle pour utiliser le sol de manière rationnelle et pour définir clairement un côté rue d'un côté jardin. Le PGA doit abandonner les règles de distances aux limites comme l'interdiction de l'ordre contigu prévus dans les zones de développement urbain dites «zone mixte de forte densité», «zone mixte de moyenne densité» et «zone mixte de faible densité».

- Redimensionner l'espace de circulation des anciennes pénétrantes routières pour densifier et en diminuer le caractère routier, en faire des lieux de vie et gagner une place précieuse.

- Penser l'espace public en même temps que le domaine privé! On ne peut pas repenser un PGA sans se soucier de l'espace public. Le PGA doit définir quel rapport le bâti doit entretenir avec la rue.